

Wohnlagenkarte für den Mietspiegel 2024

Die Wohnlage hat einen nennenswerten Einfluss auf den Kaufpreis und das Mietpreisniveau einer Immobilie. Die Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr trägt zur objektiven Betrachtung des Mülheimer Grundstücksmarktes bei.

Die sachverständige Lageeinstufung erfolgte auf Grundlage vorhandener Ortskenntnis. Hinzu kommt die Berücksichtigung zahlreicher Einflussgrößen wie z.B. Lärm- und Immissionsbelastung, soziales Umfeld, allgemeines Erscheinungsbild, Art der Bebauung, Entfernung zu Naherholungsgebieten usw.

Die Wohnlagenkarte bezieht sich ausschließlich auf Wohn-, Misch- und Kerngebiete. Für Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsflächen wird keine Wohnlagenqualität ausgewiesen. Für Flächen im Außenbereich kann die Wohnlage 3 herangezogen werden.

Für den Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden die folgenden **fünf** Kategorien der Wohnlage festgelegt:

Wohnlage 1:

Als Wohnlage 1 gelten durchgrünte Wohngebiete mit großen Grundstücken die mit repräsentativen villenartigen Gebäuden bebaut sind und weitläufige Außenanlagen aufweisen. Diese Wohngebiete sind besonders imageträchtig und stark nachgefragt.

Wohnlage 2:

Als Wohnlage 2 gelten durchgrünte Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (ein bis zwei Geschosse) und einem ansprechenden Wohnumfeld in der Nähe von Naherholungsgebieten. Diese Wohngebiete liegen in der Regel an gering befahrenen Seitenstraßen und weisen eine sehr geringe Lärm- und Immissionsbelastung auf.

Stark nachgefragte Wohnquartiere im Innenstadtbereich können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Wohnlage 3:

Als Wohnlage 3 gelten Wohngebiete mit überwiegend aufgelockerter Bebauung, einem ansprechendem Wohnumfeld mit durchgrüntem Freiräumen und positiv wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen in der Regel fern von Gewerbegebieten, an durchschnittlich befahrenen Seitenstraßen und weisen eine geringe Lärm- und Immissionsbelastung auf.

Wohnlage 4:

Als Wohnlage 4 gelten Wohngebiete mit überwiegend massiver Bebauung, wenigen Grün- und Freiflächen und dennoch positiv wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen an durchschnittlich belasteten Verkehrsstraßen und weisen eine durchschnittliche Lärm- und Immissionsbelastung auf.

Wohnlage 5:

Als Wohnlage 5 gelten Wohngebiete mit massiver Bebauung, nicht vorhandenen oder sehr wenigen Grün- und Freiflächen und mitunter nachteilig wirkendem Charakter. Diese Wohngebiete liegen in der Regel in der Nähe von Gewerbegebieten und/oder an Hauptverkehrsstraßen und weisen eine starke bis sehr starke Lärm- und Immissionsbelastung auf.